

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **Avv. Giulia Ramazzotti**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 10/04/2024 nel procedimento esecutivo **n. 69/2023 Reg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 ottobre 2025** a partire dalle ore **09,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **n. 2 LOTTI** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

LOTTO 1)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Diritto di piena proprietà

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera realizzata su 6 livelli di piano, tra via Trieste (accesso parcheggio) e via G. Marconi, che si può considerare l'accesso principale, in quanto corrispondente alla reception. La parte che si affaccia su via G. Marconi è quella storica (d'ora in avanti "corpo Nord"), mentre quella su via Trieste (d'ora in avanti "corpo Sud") è stata costruita successivamente. Il piano della reception comprende un ampio salone con divani e tavoli, zona TV, area bar, ripostiglio, i bagni comuni, una stanza dedicata al deposito bagagli e la reception appunto, con gli uffici della direzione sul retro. Da qui partono due vani scala, uno per accedere ai livelli superiori (piano primo sopra strada con n.10 camere ed il sottotetto non abitabile), l'altro per i due livelli di piano sotto via G. Marconi, che comprendono 8 camere (piano -1) e 3 camere (piano -2). Il pianerottolo intermedio dà accesso al giardino esterno. Il corpo Nord ed il corpo Sud sono collegati con corridoi, lungo i quali sviluppano parte delle camere, altresì un ampio vano scala affiancato da due ascensori che consente di raggiungere il piano terra su via Trieste (piano -3 rispetto a via Marconi) ed altro sottotetto non abitabile (piano quinto sopra via Trieste). All'interno del corpo Sud si trovano in totale 51 camere così disposte: 18 al piano secondo (piano -1 rispetto a via G. Marconi), 18 al piano terzo (complanare con la reception) e 15 al piano quarto (piano primo sopra via Marconi). Al piano primo sopra la reception, il collegamento con il corpo Sud è possibile tramite terrazza calpestabile dove sono installati i pannelli solari termici. Mentre i due sottotetti non abitabili sono distinti tra le due ali dell'albergo. La particolarità di questa struttura è la presenza di una chiesa, la cui entrata è lungo il corridoio del piano -2 rispetto alla reception, che comprende anche un piccolo magazzino e l'ex sacrestia; ora i suddetti locali non sono più utilizzati per fini religiosi. Allo stesso livello si trovano due sale conferenza, l'ex centro estetico e i bagni comuni. Il piano terra fronte via Trieste è destinato alla ristorazione, con le cucine, il salone ed una sala pranzo più piccola, l'ex lavanderia (oggi zona di stoccaggio della biancheria) e la centrale termica (raggiungibile tramite corridoio esterno). Tra il salone e le cucine si trovano i locali destinati alla preparazione delle bevande, delle stoviglie, le dispense, gli spogliatoi dei dipendenti ed i bagni per gli ospiti della struttura/ristorante. La struttura dell'immobile è mista muratura/cemento armato per il Corpo Nord e in cemento armato per il corpo Sud.

La superficie convenzionale complessiva è pari a mq.4951,63=

La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo come precisato nella Perizia di Stima.

La vendita del bene è soggetta IVA.

PARTI COMUNI

-Non risultano parti comuni del fabbricato censite in Catasto

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Loreto:

-Foglio 6 – particella 180 – Categoria D/2 - Rendita Euro 20.662,00=

NORMATIVA URBANISTICA (come meglio indicato in perizia)

Urbanisticamente l'immobile è individuato nel P.R.G. e nelle relative N.T.A. all'Art.14 – Zone di interesse storico artistico – A –

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Extra Moenia (Delibera Consiglio Comunale N. 25 del 12.05.2005. Integrate con prescrizioni della Soprintendenza prot. n.3172 del 24/10/2005. Aggiornamento: Variante PPCS EXTRAMOENIA Delibera G.C. n.142 del 21/07/2022). Il corpo Nord che si affaccia su via G. Marconi è inquadrato dalla lettera "d" delle N.T.A.

Il corpo centrale, la chiesa ed il corpo a Sud che si affaccia su via Trieste sono inquadrati dalla lettera "i" delle suddette N.T.A. delle Norme Generali del Piano.

Nella Perimetrazione Definitiva degli Ambiti di Tutela delle Risorse Paesaggistiche del Dicembre 2008, l'intero immobile ricade all'interno del Centro Storico.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale; la partizione interna degli ambienti presenta delle irregolarità rispetto alla planimetria catastale; pertanto, necessita l'aggiornamento della stessa.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge num. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 1/09/1967.

Per la ristrutturazione del fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizi num.205/79 in data 30/11/1979 Prot. n. 2395/79.

L'immobile risulta agibile (salubrità degli ambienti) dalle ispezioni eseguite in sede di O.P.; tuttavia presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è emerso alcun certificato/istanza di agibilità.

Risultano difformità edilizie in merito al gazebo esterno in legno e in merito alle partizioni interne degli ambienti.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal CTU, qualifica l'immobile in classe C.

-Il nominato CTU ha provveduto a depositare il libretto impianti.

ONERI E VINCOLI GIURIDICI (non cancellabili) :

-Vincolo di destinazione alberghiero trascritto in data 19/03/1998 al n. 2818 R.P. - in forza di atto a rogito Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona in data 12/03/1998, rep.n. 81277

-L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (non risulta trascritto)

PRECISAZIONI:

Nel titolo di provenienza per il debitore esecutato (rogito Notaio Cesare Bellotti di Milano in data 9/07/1990, rep.n. 75882/6917 - Trascritto in data 20/07/1990 al n. 7765 R.P.) le parti hanno precisato che *“tre stanze, poste al piano terzo del fabbricato in oggetto rimangono e rimarranno a disposizione dei fedeli poveri che si recano in pellegrinaggio al Santuario di Loreto”*.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato ed adibito alla attività alberghiera da parte di *****. Detta occupazione è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, giusto provvedimento autorizzativo del 14/9/2023, ed avrà durata sino all'aggiudicazione del compendio pignorato.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP e nei siti internet preposti.

Prezzo base: euro 1.165.322,00 (unmilionecentosessantacinquemilatrecentoventidue/00), già deprezzato dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, economica e regolarizzazione

edilizia, come da perizia (pag. 48)=

Offerta minima: euro 873.992,00 (ottocentosettantatremilanovecentonovantadue/00),
arrotondando all'euro superiore;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Inizio gara: 30 ottobre 2025, ore 09,30

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Diritto di piena proprietà

Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in pieno centro storico, a pochi metri dalla basilica, realizzata su 7 livelli di piano, tra Corso T. Boccalini (accesso principale in quanto corrispondente alla reception) e via Asdrubali, che si può considerare l'accesso al magazzino/cucine/ex bar pizzeria. Sviluppandosi in pieno centro storico entro le mura, trattasi di immobile dal valore storico e particolarmente datato nelle sue origini. Il piano della reception comprende un piccolo atrio d'ingresso e sul retro un'ampia sala ristorante, con soffitto di pregio, bagni comuni, un locale ufficio ed un retro sala dedicato alla preparazione degli alimenti e di collegamento con le sottostanti cucine. Il suddetto collegamento è a mezzo montacarichi per i prodotti della ristorazione ed a mezzo scala a chiocciola per il personale di servizio. Dalla reception si accede al vano scale che consente di raggiungere i piani superiori: Il piano primo sopra Corso T. Boccalini comprende n.22 camere, il secondo piano n.17 camere ed una scala di accesso alla terrazza, il terzo piano n.7 camere ed il quarto con una sola camera; tra vano scale e quest'ultima camera, c'è un piccolo corridoio da dove si esce sulla terrazza esterna, dalla quale si ha un affaccio quasi a 360 gradi sul centro di Loreto e da cui si accede al locale tecnico dell'ascensore, ascensore che copre tutti i livelli di piano, anche quelli seminterrati.

La superficie convenzionale complessiva è pari a mq. 1501,87=

La struttura dell'immobile è in muratura di laterizi, con manto di copertura pavimentato in ceramica calpestabile.

Non risultano posti auto per gli ospiti dell'albergo.

La struttura alberghiera è regolarmente in attività e pertanto la manutenzione generale minima è garantita, in termini di salubrità degli ambienti e sicurezza, con alcuni distinguo come precisato nella Perizia di Stima.

La vendita del bene è soggetta IVA

PARTI COMUNI

-Non risultano parti comuni del fabbricato censite in Catasto (secondo quanto riportato in CTU, sono da intendersi come parti comuni, le murature ad Est e ad Ovest di separazione tra l'immobile in oggetto e le restanti porzioni dell'aggregato di cui fa parte).

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Loreto:

-Foglio 5 – particella 62 – subalterno 10 – particella 63 – subalterno 12 (graffate) - Categoria D/2 - Rendita Euro 13.841,04=

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile è individuato nel P.R.G. e nelle relative N.T.A. all'Art.14 – Zone di interesse storico artistico – A –.

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Altresì ricade nell'ambito di tutela paesaggistica e del Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico Città Murata - Unità Urbana 14.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale; la partizione interna degli ambienti presenta delle irregolarità rispetto alla planimetria catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge num. 47/1985.

La costruzione e' antecedente al 1/09/1967.

L'immobile risulta agibile; in data 5/12/1991 il Comune di Loreto ha certificato che la richiesta di agibilità è stata presentata dalla Società "****

-Risultano difformità edilizie in merito alle partizioni interne degli ambienti.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal CTU, qualifica l'immobile in classe D.

-Il nominato CTU ha provveduto a depositare il libretto impianti.

Dalla consultazione degli atti presso il Comune di Loreto le ristrutturazioni che hanno interessato gli impianti risultano datate ante D.M 37/08 e in parte ante Legge 46/90

ONERI E VINCOLI GIURIDICI (non cancellabili):

L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (non risulta trascritto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato ed adibito alla attività alberghiera da parte della società *****. Detta occupazione è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, giusto provvedimento autorizzativo del 14/9/2023, ed avrà durata sino all'aggiudicazione del compendio pignorato.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP e nei siti internet preposti.

Prezzo base: euro 417.733,28 (quattrocentodiciassettemilasettecentotrentatre/28), già deprezzato dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, economica e regolarizzazione edilizia, come da perizia (pag. 57)=;

Offerta minima: euro 313.300,00 (trecentotredicemilatrecento/00), arrotondo all'euro superiore;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Inizio gara: 30 ottobre 2025, ore 09,30

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della

Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 29/10/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,

trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2023 R.Es. al seguente **IBAN: IT 65 J 01030 02600 000001691128**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 69/2023 R.G.E., LOTTO ____ - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 30/10/2025 al 06/09/2025, ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre iva se ed in quanto dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 69/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Simone Calderigi** domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Corso

Garibaldi 96 – Tel: 07153032, mail: sicalde@libero.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso la Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.subito.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie in Linea.

Ancona lì, 29/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Ramazzotti

